

Mitteilung des Senats vom 19. August 2025**Kann dem Wohnraummangel in Bremen durch die stärkere Begrenzung zweckentfremdeten Wohnraums beziehungsweise gewerblichen Wohnens entgegengewirkt werden?**

Die Fraktion Die Linke hat unter Drucksache 21/575 S eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie viele zweckentfremdete beziehungsweise gewerbliche Wohnungen (Ferienwohnungen, gewerbliche Einzelzimmervermietung, Monteurwohnungen) sind bei der Bremer Baubehörde aktuell registriert, und wie hat sich ihre Zahl seit 2020 entwickelt?

Aktuell sind im Zuständigkeitsbereich für das Bremische Wohnraumschutzgesetz (BremWoSchG) folgende Anzeigen registriert:

<u>Jahr</u>	<u>Anzeigen</u>
2020	12
2021	25
2022	42
2023	58
2024	45
2025/07	30
Summe	212

Insgesamt erfolgten demnach im angefragten Zeitraum 212 Anzeigen nach Bremischen Wohnraumschutzgesetz.

Im Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörde wird hinsichtlich der Zahl der baurechtlich genehmigten Ferienwohnungen auf die Berichte der Verwaltung in der Sitzung der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung am 24. April 2025 verwiesen (VL 21/4626 [\[Teil A_BdV Umgang illegale Ferienwohnungen zur Vorlage VL](#)

[21/4626\]](#) und VL 21/4562 [[Anlage zum Protokoll TOP 16.11_ÜA_Teil A_BdV WoSchG.docx zur Vorlage VL 21/4562\]](#)) (Links geprüft.)

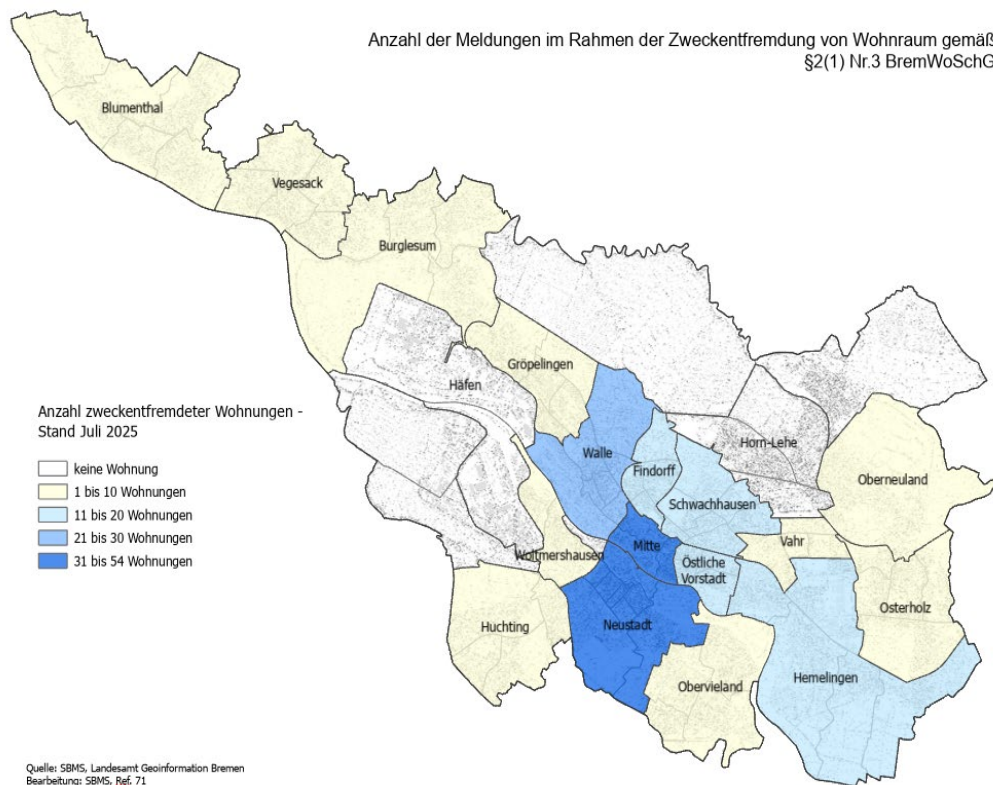
Daten zu gewerblicher Zimmervermietung können anders als die oben genannten Ferienwohnungen nicht automatisiert durch das in der unteren Bauordnungsbehörde verwendeten Fachprogramm ausgewertet werden, diese Nutzungsart wird unter gewerbliche Nutzungen subsummiert. Auf eine händische Auswertung der Bauanträge und Baugenehmigungen wurde aufgrund der hohen dreistelligen Zahl der zu sichtenden Bauakten durch die Bauaufsichtsbehörde verzichtet.

2. Wie verteilt sich ihre Zahl auf die einzelnen Bremer Stadtteile?

Daten liegen aktuell lediglich für den Zuständigkeitsbereich des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes vor. Die Verteilung auf die Stadtteile ist aus folgender Tabelle und der Übersichtskarte ersichtlich.

Stadtteil	2020	2021	2022	2023	2024	bis 31.07.2025	Summe
Blumenthal						1	1
Burglesum		1		2	2	1	6
Findorff		1	2	6	1	2	12
Gröpelingen				1	5	2	8
Hemelingen	1	4	1	2	3	1	12
Huchting			1		3		4
Mitte	2	1	11	19	14	7	54
Neustadt	8	6	8	8	5	1	36
Oberneuland		1		1			2
Obervieland			1		1	1	3
Oslebshausen						1	1
Osterholz		1		1			2
östl. Vorstadt		2	5	6	1	4	18
Schwachhausen	1	3	4	5		1	14
Vahr					1		1
Veegesack				2	1	2	5
Walle		5	7	4	5	6	27
Woltmershausen			2	1	3		6
Summe	12	25	42	58	45	30	212

Tabelle 1: Anzahl der Meldungen im Rahmen der Zweckentfremdung von Wohnraum gemäß §2(1) Nr.3 BremWoSchG



- Liegen in einzelnen Stadtteilen derartige Häufungen von gewerblichen Wohnungen vor, die den Senat in Betracht ziehen lassen, eine Umnutzung zu gewerblichen Wohnungen planungsrechtlich nicht weiter zu genehmigen?

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit, dass aufgrund fehlender statistischer Auswertungsmöglichkeiten keine Aussagen zu Häufungen von gewerblichen Wohnungen möglich sind. Eine differenzierte statistische Erfassung der Bauanträge und Baugenehmigungen mit den für die gewünschte Auswertung erforderlichen Merkmal „gewerbliches Wohnen“ erfolgt bei der unteren Bauordnungsbehörde nicht. Bei Ferienwohnungen zeigt sich nach Auskunft der Bauordnungsbehörde eine Häufung in zentralen Lagen der Stadtgemeinde Bremen (Neustadt, Mitte).

- Wie viele Anzeigen auf Nutzungsänderungen von Wohnraum in gewerbliches Wohnen sind gemäß §2 Absatz 1 Nummer 3 Bremisches Wohnraumschutzgesetz in den letzten fünf Jahren bei der Behörde eingegangen?

Im oben genannten Zeitraum gab es 181 Anzeigen der Zweckentfremdung zum gewerblichen Wohnen (siehe auch Tabelle 1). Alle Anzeigen wurden an die untere Bauordnungsbehörde weitergegeben.

- Wie viele Anzeigen auf Nutzungsänderungen von gewerblichen Nutzungen in gewerbliches Wohnen sind in Bremen in den letzten fünf Jahren eingegangen, und bei welcher Behörde, wenn nicht das

Wohnraumschutzgesetz für diese Fallgruppen zuständig ist, wurden diese angezeigt?

6. Wie oft wurden in den letzten fünf Jahren Nutzungsänderungen von gewerblichen Nutzungen beziehungsweise Büro- und Verwaltungsgebäuden zu Wohnraum bei der Behörde beantragt und erteilt, für die anschließenden Nutzungsänderungen von Wohnraum in gewerbliches Wohnen erteilt wurden?

Die Fragen 5 und 6 werden zusammen beantwortet.

Grundsätzlich stellt die Änderung einer gewerblichen Nutzung zu gewerblichem Wohnen eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar, die bei der zuständigen unteren Bauordnungsbehörde vor Umsetzung der Änderung und gegebenenfalls erforderlicher baulicher Maßnahmen beantragt und von dieser baurechtlich genehmigt werden muss. Insofern reicht eine einfache Anzeige der Nutzungsänderung nicht aus. Eine statistische Erfassung der Bauanträge und Baugenehmigungen erfolgt nicht so differenziert, dass die hier erbetene Auswertung automatisiert in der zur Verfügung stehenden Zeit vorgenommen werden konnte. Einigermaßen belastbare Daten könnte nur eine aufwendige händische Auswertung von Bauakten liefern.

7. Wie oft wurden in den letzten fünf Jahren Nutzungsänderungen zu studentischem Wohnen beantragt und erteilt, für die anschließenden Nutzungsänderungen zu gewerblichem Wohnen beantragt und erteilt wurden?

Der Bauaufsichtsbehörde ist aktuell ein konkreter Fall im Bezirk Mitte bekannt. Anzeigen nach dem Bremischen Wohnraumschutzgesetz erfolgten nicht.

8. Wie hoch schätzt der Senat die Zahl nicht gemeldeter gewerblicher Wohneinheiten in Bremen?

Eine Abschätzung zur Zahl nicht gemeldeter gewerblicher Wohneinheiten, deren Nutzung eine Baugenehmigung erfordert, ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht belastbar möglich.

9. Wie viele Ferienwohnungen wurden in den letzten fünf Jahren in Bremen neu gebaut?

Das Statistische Landesamt Bremen erhebt die Zahl der Fertigstellungen im Baubereich, unterscheidet dabei aber nicht nach Ferienwohnungen. Deswegen kann zur Zahl der Fertigstellungen keine gesicherte Aussage getroffen werden.

10. Wie schätzt der Senat aktuell die Wohnraumknappheit in Bremen ein?

Das Büro FUB IGES Hamburg wurde als Grundlage für eine Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung aktuell beauftragt, zu untersuchen, ob die Stadtgemeinde Bremen ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist.

Gemäß § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummern 1 bis 4 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt insbesondere dann vor, wenn:

- gemäß Nummer 1 die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- gemäß Nummer 2 die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- gemäß Nummer 3 die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- gemäß Nummer 4 geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Ob die gesetzlichen Kriterien des § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummern 1 bis 4 BGB auf die Stadtgemeinde Bremen zutreffen, wurde anhand von sechs Indikatoren geprüft.

Die gutachterliche Expertise aus Juni 2025 ergab, dass vier von den sechs Indikatoren und zwei von den vier gesetzlichen Kriterien des § 556d BGB (Nummern 3 und 4) erfüllt werden. Demnach ist der Wohnungsmarkt der Stadtgemeinde Bremen als angespannt einzustufen. Aus dem vorliegenden Gutachten und dem daraus resultierenden Ergebnis besteht der angespannte Wohnungsmarkt für die Stadtgemeinde Bremen weiterhin.

Es ist jedoch festzustellen, dass der bremische Wohnungsmarkt im Vergleich zu anderen Großstädten noch relativ gemäßigt ist. Die vergleichsweise niedrige Mietspiegelmiete zeigt zum Beispiel, dass eine Wohnraumknappheit nicht in dem Maße vorliegt, dass Mieten unkontrollierbar steigen. Die bisher durchgeführten wohnungspolitischen Maßnahmen zeigen sich also durchaus erfolgreich und sind daher fortzuführen und weiterzuentwickeln.

11. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, in Bremen eine neue gesetzliche Regelung über die Zweckentfremdung von Wohnraum – wie sie aktuell in Hannover geplant, ist einzuführen, die es erlaubt, unter bestimmten Voraussetzungen eine dauerhafte Vermietung als

Ferienwohnung, einen längeren Leerstand oder eine überwiegend gewerbliche Nutzung von Wohnungen zu verbieten?

Der Senat hält eine Zweckentfremdungssatzung wie in der Stadt Hannover (am 11. Juli in Kraft getreten) zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich, wenngleich er es sich offenhält, diese Möglichkeit in Zukunft zu prüfen.

Um den verschiedenen Formen von Leerstand entgegenzutreten, werden die bereits bestehenden Möglichkeiten auf Grundlage des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes sowie im Rahmen der Bauaufsicht und des Ordnungsrechts als ausreichend betrachtet. Hier ist insbesondere die Kooperation der verschiedenen Behörden innerhalb der Gemeinsamen Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien (GVBP) hervorzuheben. Bezüglich des Verbots einer Vermietung als Ferienwohnung wird darauf hingewiesen, dass es sich auch hier um einen erheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht der zur Vermietung bereiten Eigentümer:innen handelt, weshalb eine Regulierung ausreichend legitimiert sein muss. Hinzuzufügen ist, dass auch die Hannoveraner Regelung kein pauschales Verbot der Zweckentfremdung, insbesondere bei Ferienwohnungen, vorsieht, sondern die Zweckentfremdung unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt. Eine entsprechende Regelung galt auch in Bremen im Wohnraumschutzgesetz vor der Novellierung, wurde jedoch mit der Novellierung des Wohnraumschutzgesetzes im jetzigen Stand wieder verworfen und die Erforderlichkeit eines Genehmigungsvorbehaltes vielmehr nur noch bei dem zweckentfremdeten Leerstand gesehen.

Es war bislang in diesem Sinne nicht festzustellen, dass die Vermietung als Ferienwohnungen einen strukturellen Einfluss auf den bremischen Wohnungsmarkt hat. Es sei auch hier nochmal angemerkt, dass der Senat bei einer künftigen Evaluierung und Neufassung des Wohnraumschutzgesetzes eine Erweiterung des Genehmigungsvorbehalts prüfen wird.

Die Bauaufsichtsbehörde wird eine entsprechende Möglichkeit der Auswertung im Rahmen prüfen und zukünftig entsprechende Daten zur Verfügung stellen.

12. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, durch eine Zweckentfremdungssatzung dem Wohnraummangel in Bremen entgegenzuwirken?

Ein Zweckentfremdungsverbot mit Anzeigepflicht oder Genehmigungsvorbehalt kann Wohnraummangel beziehungsweise einem angespannten Wohnungsmarkt nur zu einem kleinen Teil entgegenwirken, da das Potenzial des auf diese Weise erfassten Wohnraums quantitativ sehr begrenzt ist. In diesem Zusammenhang

wird auf die Beantwortung der Frage 11 verwiesen. Nach Auffassung des Senats sind vorrangig wohnungspolitische Maßnahmen umzusetzen, die auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau oder Entwicklung von Bestandsimmobilien abzielen.

13. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, die Genehmigungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnraum insofern auszuweiten, dass diese nicht mehr nur für Zweckentfremdungen nach §2 Absatz 1 Nummer 4, also für ununterbrochen leerstehenden Wohnraum gilt, sondern auch für Zweckentfremdungen nach §2 Absatz 1 Nummer 3, also für Zwecke der Ferienwohnungsvermietung oder der Fremdenbeherbergung?

Es wird auf die Beantwortung der Frage 11 verwiesen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird eine Notwendigkeit nicht gesehen. Sollte sich die Lage hinsichtlich der Vermietung von Ferienwohnungen verändern, behält der Senat es sich vor, alle bestehenden Möglichkeiten zu prüfen. Hierzu zählt neben der im Vorigen genannten Zweckentfremdungssatzung auch die Verschärfung der aktuellen Regelungen des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes.

14. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, für die Beantragung solcher Genehmigungen eine Gebühr zu erheben?

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung prüft aktuell die Möglichkeit einer Gebühr auch bereits in Bezug auf die Anzeigepflicht im Rahmen des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes. Die Ergebnisse sollen im vierten Quartal 2025 vorliegen.

15. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, für die Vermietung von gewerblichen Wohnungen (auch bei Vermietung von weniger als 90 Tagen) eine Registrierungs- sowie eine Anzeigepflicht für jede Überlassung von Wohnraum einzuführen, mit der sich im Einzelfall besser nachprüfen ließe, ob die jeweilige Nutzung zulässig ist?

Eine Anzeigepflicht besteht nach § 3 Absatz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes für die Überlassung zum Zwecke der Ferienwohnungsvermietung oder der Fremdenbeherbergung schon jetzt. Eine Anzeigepflicht, auch für eine Überlassung von unter 90 Tagen zu fordern, wird juristisch vor dem Hintergrund der Ergebnisse des aktuellen Gutachtens zur Angespanntheit des Wohnungsmarktes als unverhältnismäßig eingestuft, weil in diesem Falle die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt als eher gering einzuschätzen sein dürften, zumal dies auch nicht einer gewerblichen Überlassung dienen dürfte. Die Überlassung zu Zwecken der Ferienwohnungsvermietung und der Fremdenbeherbergung dürften die wesentlichen wohnungsmarktrelevanten Vermietungsoptionen sein. Für Wohnungen, bei denen dauerhaft oder mindestens zeitweilig ein

eigenständiger Lebensmittelpunkt gebildet wird, also nicht den beiden vorgenannten Kategorien zuzuordnen ist, dürfte keine Regulationsnotwendigkeit bestehen, zumal diese Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt keinen Wohnraum entziehen.

16. Wie viele Fälle von Zweckentfremdung nach § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes beziehungsweise Fälle von länger als sechs Monate ununterbrochen leerstehendem Wohnraum, für den bei der Behörde keine Genehmigungspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Bremisches Wohnraumschutzgesetz beantragt wurde, sind dem Senat bekannt?

Zum 31. Juli 2025 sind 23 Vorgänge in Bearbeitung. Die Eigentümer:innen werden nach Kenntnis des Leerstands umgehend zur Sachverhaltsaufklärung angeschrieben.